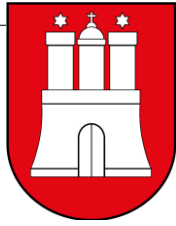


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener **Entwurf** Bebauungsplan

Hohenfelde 10 Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 416

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltensverordnung	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.5 Schutzgebiete	6
3.2.6 Baumschutz.....	6
3.2.7 Artenschutz	7
3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen	7
3.2.9 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.1.1 Entwicklungskonzept Hohenfelde	7
3.3.1.2 Entwicklungskonzept Hohenfelde	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	8
3.4 Angaben zum Bestand	8
4 Umweltbericht	11
5 Planinhalt und Abwägung	12
5.1 Kerngebiet.....	12
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens.....	12
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
5.1.5 Verschattungsuntersuchung	20
5.2 Verkehr.....	21
5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	21
5.2.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage	22
5.3 Technischer Umweltschutz	22
5.3.1 Lärmimmissionen	22
5.3.2 Erschütterungen und sekundärer Luftschall	24
5.3.3 Luftschadstoffe	25
5.4 Entwässerung.....	26
5.5 Klimaschutz	26
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27

5.6.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	27
5.6.2	Artenschutz	30
5.6.3	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	31
5.7	Abwägungsergebnis	34
5.8	Kennzeichnungen.....	36
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	36
7	Aufhebung bestehender Pläne	36
8	Flächen- und Kostenangaben.....	36

1. Anlass der Planung

Ein nahe der Hamburger Innenstadt zwischen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm in exponierter Lage gelegenes etwa 1,05 ha großes Areal bietet nach dem erfolgten Abzug der vorangegangenen öffentlichen Nutzung (Schule) beste Voraussetzungen für die Entwicklung einer Neubebauung.

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Areal basiert auf einem im Jahr 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb und einem Ende 2014 veranstalteten Workshopverfahren. Ziel und Zweck war die hochbauliche Entwicklung eines Gebäudeensembles, bestehend aus einem modernen und zeitgemäßen Autohaus im nördlichen Grundstücksbereich, sowie einem Bürogebäude im südlichen Grundstücksbereich. Das Autohaus wurde zwischenzeitlich genehmigt und befindet sich derzeit im Bau.

Um die Realisierung des Bürogebäudes zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 notwendig. In dem Bürogebäude sollen zentral gelegene repräsentative und verkehrlich optimal erschlossene Büroflächen sowie im Erdgeschoss Einzelhandelsgeschäfte jeweils zur Vermietung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet ausgewiesen.

Die bereits in den vergangenen Jahren begonnene funktionale und gestalterische Aufwertung des Stadtteils Hohenfelde soll durch den zwölfgeschossigen Gebäudekomplex fortgesetzt werden. Durch die inselgleiche Lage zwischen den drei Hauptverkehrsstraßen wird gemeinsam mit dem benachbarten Autohaus eine gute Präsenz des städtebaulichen Ensembles im Stadtraum gewährleistet und der angestrebte repräsentative Charakter der Neubebauung durch eine uneingeschränkte Sicht aus allen Himmelsrichtungen unterstützt.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010

(HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 176), bleiben unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 vom 29.05.2015 (Amtl. Anz. Nr. 46, S. 1011) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 09.01.2015 und xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. 2015, Nr. 3 S. 110 und Amtl. Anz. xxx, Nr. xxx S. xx) stattgefunden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vor der öffentlichen Auslegung auf die südliche Teilfläche und die diese Teilfläche flankierenden Abschnitte der Hauptverkehrsstraßen Steinhauerdamm und Wallstraße verkleinert, da das auf der nördlichen Teilfläche geplante Vorhaben bereits auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden konnte. Inhaltliche Änderungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgten für den im Geltungsbereich verbleibenden Teilbereich nicht. Das Vorhabengebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nunmehr das aus dem ehemaligen Schulgrundstück herausparzellierte Flurstück 1591 sowie das aus dem Straßengrundstück Steinhauerdamm herausparzellierte Flurstück 1590.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar. Die das Vorhabengebiet flankierenden Verkehrsachsen Wallstraße und Steinhauerdamm sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Für die das Vorhabengebiet flankierenden Verkehrsachsen Wallstraße und Steinhauerdamm ist das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen ist im Plangebiet und im weiträumigen Umfeld der „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt sowie südöstlich angrenzend an das Plangebiet eine die Hauptverkehrsstraße Bürgerweide querende „Grüne Wegeverbindung“ mit Verbindung zum Grünzug Borgfelder Straße weiter südlich.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz zum Landschaftsprogramm stellt für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar. Für die das Vorhabengebiet flankie-

renden Verkehrsachsen Wallstraße und Steinhauerdamm ist der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Teilbebauungsplan 312 (TB 312 vom 25.03.1955) der Freien und Hansestadt Hamburg in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08. Juni 1938. Der Teilbebauungsplan 312 weist das Vorhabengebiet der bisherigen Nutzung entsprechend als vorhandene Schulflächen aus. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung werden die umliegenden Straßen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltensverordnung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schützenswerten Denkmäler gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05. April 2013 (HmbGVBl S.142).

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505), im Altlasthinweiskataster eingetragen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 30. Dezember 2005 (HmbGVBl. Nr. 45), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. Nr. 37, S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser eines Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung von Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO). Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen war, wurden im Vorhabengebiet entsprechende Sondierungsarbeiten flächendeckend durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Vorhabengebiet als kampfmittelfrei eingestuft.

3.2.5 Schutzgebiete

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) bzw. nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgi-

schen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 BBodSchG.

3.2.9 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf die Flurstücke 1591 und 1590 der Gemarkung Hohenfelde.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung verbundenen Kosten sowie die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Entwicklungskonzept Hohenfelde

Das Stadtteilentwicklungskonzept Hohenfelde von 2006 wurde im Auftrag des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Hamburg-Nord erstellt.

Das Konzept enthält eine detaillierte Analyse der städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation des Stadtteils, außerdem werden die Hohenfelde prägenden Qualitäten und Mängel dargestellt. Den Kern des Entwicklungskonzeptes bilden die Empfehlungen der Planungswerkstatt Hohenfelde. Sie enthalten Leitziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils. Darüber hinaus werden Schlüsselprojekte definiert, für welche vorrangig eine Umsetzung forciert werden soll. Ziel war es, anhand des Entwicklungskonzeptes zukünftige Entwicklungsperspektiven zur Stärkung des gesamten Stadtteils und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aufzuzeigen. Gleichzeitig sollen die Schlüsselprojekte Impulse für eine weitere Qualifizierung des Stadtteils geben.

3.3.1.2 Entwicklungskonzept Hohenfelde

Im Jahr 2012 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens für das gesamte von den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm umschlossene Areal ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit sieben eingeladenen

Architekturbüros zur Entwicklung städtebaulicher Alternativen für die gewünschte Gebäudekonzeption, bestehend aus einem Autohaus und dem in den Geltungsbereich eingefassten Bürogebäude, durchgeführt. Lediglich für das Autohaus ist im Wettbewerb ein überzeugender Entwurf gefunden worden, der im Anschluss hinsichtlich der speziellen Bedürfnisse des zukünftigen Nutzers (Porsche AG) überarbeitet wurde und auf Grundlage von § 34 BauGB bereits genehmigt und im Bau ist.

Das Bürogebäude entsprach in vielen Punkten nicht den Vorstellungen des Wettbewerbsauslobers und Preisgerichts. Daher hat Ende 2014 zusätzlich ein Workshopverfahren stattgefunden, welches sich konkret der Aufgabe widmete, ein Bürogebäude zu entwickeln, das den für das Autohaus gefundenen Gestaltungsansprüchen entspricht.

Das Ergebnis des Workshopverfahrens bildet die Basis für das vorliegende Bauungskonzept, welches dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 zugrunde liegt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 einschließlich des gesamten von den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm umschlossenen Areals durchgeführt:

- Baumgutachten, Dezember 2007
- Landschaftsplanerische Untersuchungen mit Bestandsplan und Baumliste, zuletzt aktualisiert im Februar 2015
- Stellungnahme zum Untergrundaufbau, April 2015
- Verschattungsstudie, April 2015
- Entwässerungskonzept, Dezember 2016
- Schalltechnische Untersuchung, September 2015
- Luftschadstoffuntersuchung, Oktober 2015
- Erschütterungsgutachten, Oktober 2015

3.4 Angaben zum Bestand

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Hohenfelde im Bezirk Hamburg-Nord, an der Grenze zum Stadtteil St. Georg und damit etwa 1,5 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Es umfasst die südliche Teilfläche des eigenständigen Baublocks, der wie eine Insel vollständig von den drei Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße eingefasst wird. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,56 ha. Das Vorhabengebiet umfasst darin rund 0,25 ha.

Gebäude und Nutzungen im Plangebiet

Bis zum Beginn der Abrissarbeiten im Februar 2015 befand sich auf dem von Hauptverkehrsstraße umschlossenen Areal der ein- bis viergeschossige Gebäudebestand der Beruflichen Schule Steinhauerdamm (G5) und der Staatlichen Schule für Gesundheitspflege. Die Abrissarbeiten sind vollständig abgeschlossen, sodass sich im Plangebiet keine früheren Gebäudebestände mehr befinden. Im Zuge der Abbrucharbeiten und im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen sind auch die Baum- und sonstigen Bewuchsbestände auf dem Grundstück bereits gefällt worden, darunter auch eine

Amerikanische Roteiche am Steinhauerdamm im Nordosten des Vorhabengebiets. Auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück entsteht derzeit ein Autohaus.

Aufgrund der mehrjährigen Nichtnutzung des Areals war die Außenwahrnehmung durch leerstehende Gebäude und nicht gepflegte, teilweise vermüllte und mit Ruderalvegetation bewachsene Freiflächen negativ geprägt. Das Relief ist nahezu eben mit leichtem Gefälle in Richtung Norden. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei 14 m über Normal-Null (ü. NHN). Die Recherche zum Untergrundaufbau vom April 2015 ergab, dass unterhalb der überwiegend aus Sanden mit hohen Bauschuttanteilen zusammengesetzten Auffüllungen sehr gut tragfähige, allerdings wasserstauende Bodenschichten aus Geschiebelehm und -mergel anstehen. Die Bodenversiegelungsgrad wurde mit rund 65% ermittelt (Anteil der überbauten und befestigten Flächen vor Beginn der Grundstücksräumung). Der Pegel des obersten Grundwasserleiters mit Fließrichtung Süden ist mit 1,5 bis 3,0 m ü. NHN in einer Tiefe von mindestens 10 m unter Geländeoberkante (GOK) unterhalb der sperrenden Bodenschichten zu erwarten. Es handelt sich somit um einen grundwasserfernen Standort. Oberhalb des Grundwasserspiegels ist jedoch lokal begrenzt und niederschlagsabhängig mit Schichten- und Stauwasser zu rechnen.

Im Osten des Vorhabengebiets verläuft über das Flurstück 1591 in Nord-Süd-Richtung in etwa 20 m Tiefe ein unterirdisches Mischwassersiel DN 3000 (Nennweite, innerer Durchmesser in mm) der Hamburger Stadtentwässerung, per Dienstbarkeit DB 884 grundbuchlich gesichert. Im Südosten quert eine Trinkwasserleitung DN 100 der Hamburger Wasserwerke das aus der Straßenverkehrsfläche herausparzellierte und dem Vorhabengebiet zugeschlagene Flurstück 1590 in Südwest-Nordost-Richtung. Sofern sich im Rahmen des Planvollzugs herausstellt, dass eine Überbaubarkeit der Leitung nicht möglich ist, wird diese Leitung verlegt werden müssen.

Freiraum- und Grünstrukturen

Die unbebauten Flächen des ehemaligen Schulgrundstücks waren bis zum Beginn der Grundstücksräumung versiegelt oder als Zierrasen- und Ziergebüschrflächen ausgebildet und damit von eher geringer ökologischer Wertigkeit. Geschützte oder seltene Wildpflanzenarten waren nicht vorhanden. Das Areal war insbesondere in den Randbereichen durch zum Teil großen Baumbestand unterschiedlicher Wertigkeit gekennzeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wurden in den letzten Jahren mehrere schadhafte oder bereits abgängige Bäume entnommen. Ab Anfang 2015 wurden dann in Vorbereitung der Bauphase zunächst die Bäume, die abbruchtechnisch nicht erhalten werden konnten, gefällt, sowie dann bis Ende 2016 ein Großteil der übrigen Bäume, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Von den im Osten an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßenbäumen ist im Steinhauerdamm ein Baum für die künftige gemeinsame Grundstückszufahrt des Autohauses und des Bürogebäudes entfallen.

Die Lage des Plangebietes ist durch die fußläufige Nähe zur Außenalster sowie durch mehrere öffentliche Grün- und Freiflächen mit örtlichen und überörtlichen Freiraumverbund- und quartiersbezogenen Erholungsfunktionen im Umfeld gekennzeichnet: Grün-

anlage und Quartierspark Ifflandstraße nordwestlich des Plangebietes, Parkanlage südlich Lübecker Straße nordöstlich des Plangebietes, Grünanlage südlich Lübeckerdamm nordwestlich des Plan-gebietes sowie im weiteren Umfeld der Lohmühlen-Grünzug westlich und der Grünzug Borg-felder Straße südlich. Sämtliche Grünanlagen sind vom Plangebiet aus über gesicherte Straßenquerungen zu erreichen und miteinander vernetzt. Entlang der Lübecker Straße verläuft nördlich des Plangebietes außerdem ein Abschnitt der stadtteilübergreifenden Velo-Alltagsroute 7 (City - Wandsbek Markt - Rahlstedt).

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das Vorhabengebiet ist über die angrenzenden Straßen Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße unmittelbar an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Zudem wird über diese Straßen auch die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fahrradfahrer und Fußgänger gewährleistet. Für die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befinden sich nordöstlich des Plangebiets an der Ecke Lübecker Straße / Steinhauerdamm zwei Zugänge zur U-Bahnhaltestelle Lübecker Straße (Linien U1 und U3). Gemeinsam mit der nordwestlich gelegenen U-Bahnhaltestelle Lohmühlenstraße (Linie U1) sowie der U- und S-Bahnstation Berliner Tor (Linien U2, U3, S1, S11, S2, S21 und S31) im Süden, stellen sie diverse Anbindungen an das städtische Schnellbahnnetz sicher. Darüber hinaus befinden sich die Bushaltestellen mehrerer Schnell- und Stadtbuslinien in fußläufiger Entfernung. Es ist demnach eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Umfeld des Plangebietes

Hohenfelde ist ein durchmischtes Stadtviertel mit heterogener Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Dementsprechend ist auch die unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet durch ein Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Baustilen geprägt. In entfernteren nordöstlichen Lagen sowie im Südosten des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, unmittelbar an das Plangebiet grenzen öffentliche Nutzungen aus Verwaltung, Schule, Krankenhaus, Hotel und Sport an. Die durchschnittlich fünfgeschossige Bestandsbebauung wird mit 14- bis 18-geschossigen Baukörpern akzentuiert.

Der klassische Rotklinker prägt das Umfeld zum Plangebiet im Norden durch überwiegend mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in typischer Zeilenbauweise. Direkt an der Lübecker Straße bildet jedoch ein 14-geschossiges Bürogebäude (des dort in vergangener Zeit ansässigen Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“) sowie ein Hotel die Nachbarschaft zum Plangebiet. Das östliche Umfeld wird mit dem Marienkrankenhaus sowie der staatlichen Gewerbeschule und der Hotelfachschule durch historische Gebäude des 19. und Anfang 20. Jahrhunderts geprägt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich östlich am Steinhauerdamm zudem drei eingeschossige Sporthallen, die von den umliegenden Schulen genutzt werden. Westlich des Areals und schon zum Stadtteil St. Georg gehörend, befindet sich ein Backsteingebäude mit Schulnutzung. Im Weiteren schließt daran unmittelbar der Campus der Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) an, der im Bereich der Wallstraße insbesondere durch das 14-geschossige Gebäude der Fakultät für Technik und Informatik geprägt

wird. Im Süden befinden sich weitere Schulgebäude sowie das Fitnessstudio „Sportspaß“ mit außenliegenden Sportflächen.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet entsteht derzeit ein hinsichtlich der Architektursprache auf das im Plangebiet geplante Bürogebäude abgestimmtes Autohaus. In der jüngeren Vergangenheit entstanden darüber hinaus mehrere neue, stadtbildprägende Gebäude. Im Norden des Lübeckertordamms sind insbesondere die zwei jeweils 17-geschossigen Bürohochhäuser der Philips Deutschland Zentrale und das siebengeschossige Bürogebäude mit organischer Formgebung der Securvita zu benennen. Südlich des Lübeckertordamms ist ein Gebäudeensemble raumprägend, bestehend aus dem Haus der Gerichte mit sieben Geschossen, einem 18-geschossigen Hotelgebäude (Suitehotel), einem Studenten-Apartmenthaus mit ebenfalls 18 Geschossen und dem 15-geschossigen Erweiterungsbau der HAW.

4 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen.

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht für das im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag dargelegte Vorhaben keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl werden alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Kerngebiet

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Bebauungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines 12-geschossigen Bürogebäudes mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt 50,9 m über Gelände bzw. 65 m über Normal-Null. Im Erdgeschoss soll optional nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Der Zuschnitt des Gebäudekörpers reflektiert sowohl den dreieckigen Zuschnitt des Vorhabengebiets als auch die Erfordernisse an gut belichteten und funktionalen Büroflächen. Da zudem sowohl zur Wallstraße als auch zum Steinhauerdamm eine Raumkante ausgebildet werden soll, ergibt sich folgerichtig ein winkelförmiger Baukörper mit zwei jeweils straßenbegleitenden Gebäuderiegeln, die an ihren Enden miteinander verbunden werden. Die spezifische Gebäudeform wird durch abgerundete Eckbereiche unterstrichen. Zudem werden zwei Vorplatzbereiche vor den geplanten Zugängen zu den Büroflächen an der Nordwest- und der Südostseite ausgebildet. Mögliche Einzelhandelsnutzungen sollen hingegen über die Wallstraße erschlossen werden. Insgesamt korrespondiert die geplante Gebäudeform mit der organisch anmutenden Kubatur des nördlich angrenzenden, bereits in Bau befindlichen Autohauses.

Begrünung, Freiflächenkonzept

Die Dachfläche des Staffelgeschosses soll extensiv begrünt werden. Darüber hinaus ist für die Grundstücksbegrünung die Anpflanzung von insgesamt vier Bäumen vorgesehen. Drei der Bäume werden in den Vorplatzbereichen vor den Eingängen zu den Büronutzungen angeordnet (zwei Bäume auf der Nord-, ein Baum auf der Südseite). Ein weiterer Baum markiert am Steinhauerdamm den Zufahrtsbereich zur Erschließungsgasse. Die Vorplatzbereiche werden mit Natursteinen gepflastert. Im Bereich der Baumstandorte sind jeweils Pflanzbeete für Heckenanpflanzungen geplant.

Erschließung und Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Nordosten des Gebäudekörpers und kann über eine Erschließungsgasse angefahren werden. Diese Erschließungsgasse verbindet die Wallstraße mit den Steinhauerdamm und dient sowohl der Erschließung des Vorhabens als auch des nördlich davon vorgesehenen Autohauses. An den Grundstücksüberfahrten ist jeweils nur die Abbiegemöglichkeit „rechts rein“ und „rechts raus“ zulässig. Die Grundstücksgrenze zwischen beiden Vorhaben verläuft mittig der Fahrgasse. Neben den Tiefgaragenstellplätzen dienen dem ruhenden Verkehr noch drei an der Erschließungsgasse ebenerdig angeordnete Besucherparkplätze. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind entlang des Steinhauerdamms im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hohenfelde 10 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie Erschließung, Gestaltung der baulichen Anlagen und Freianlagenplanung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums durch die Vorhabenträgerin verbindlich umzusetzen ist. Der zu diesem Bebauungsplan zu schließende Durchführungsvertrag soll gemäß § 12 BauGB ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin regeln.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen konkretisierend im Durchführungsvertrag geregelt.

Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Im Durchführungsvertrag sind nach derzeitigem Stand folgende Regelungen vorgesehen:

- Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Ersatzauflagen für zu fällende Bäume
- Vertragsstrafen

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) fest, wodurch die funktionale und städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Hohenfelde durch Ansiedlung eines neuen Bürogebäudes mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss gefördert wird.

Die zur Bebauung anstehende Fläche in exponierter, von den umgebenden Straßen freigestellter Situation (Insellage), ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und attraktive Lage gekennzeichnet. Die durch die Kerngebietsfestsetzung zulässigen Nutzungen dienen der weiteren Belebung des Stadtteils. Die Vorhabenplanung beinhaltet die Realisierung hochwertiger Arbeitsstätten in Form von Büroflächen und qualitativ hochwertigem Einzelhandel im Erdgeschoss des Bürohochhauses. Gleichermaßen

ermöglicht die Festsetzung als Kerngebiet auch Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie für Gastronomie und Tourismus. Die unmittelbare Nachbarschaft zu publikumswirksamen Nutzungen im Umfeld (Hochschule, zentrale Verwaltungseinrichtungen) sowie die sehr gute Anbindung an den ÖPNV passen zu einer Entwicklung in der angestrebten Art und Weise.

Die Festsetzung eines Kerngebiets mit einem breiten Spektrum zulässiger Nutzungen soll zudem eine Entwicklung des flächenhaft begrenzten Vorhabengebiets in wirtschaftlich tragfähiger Form ermöglichen.

Um jedoch die Entwicklung der Hamburger Zentren, insbesondere der nahegelegenen City (A Zentrum) sowie des Bezirkszentrums Hamburger Straße (B Zentrum) nicht zu beeinträchtigen, werden im Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen. Im Hinblick auf das im Plangebiet beabsichtigte Vorhaben wird folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 2: „Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Abweichend von Satz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz, Betriebstyp Autohaus, allgemein und Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hamburger Sortimentsliste nur ausnahmsweise zulässig.

Warengruppe	Sortiment
Hausrat, Möbel Einrichtungen	Matratzen, Lattenroste
	Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)
	Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)
	Farben und Lacke, Tapeten
Heim und Garten	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Baustoffe und Bauelemente
	Werkzeuge, Maschinen, Bau- und gartentechnische Elektrogeräte
	Installationsbedarf
	Sanitär und Bad
	Öfen, Herde, Kamine
	Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel
Fahrzeuge	Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör

	<i>Boote inkl. Zubehör</i>
	<i>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</i>

Abweichend von den im Kerngebiet ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieben sind Autohäuser entsprechend der Vorhabenplanung gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO weiterhin allgemein zulässig. Dies ermöglicht es dem nördlich angrenzenden Autohaus, im Falle einer erforderlich werdenden Betriebserweiterung Büroflächen oder auch weitere Ausstellungsflächen im Erdgeschoss des Bürogebäudes anzumieten. Darüber hinaus kann nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Entwicklung der Zentren im Umfeld wäre es nachteilig, wenn sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, so dass diese ausgeschlossen werden. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebietsfläche würde die Ausgewogenheit der umliegenden Zentren gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Lediglich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, wenn er dem besonderen Gestaltungsanspruch eines Kerngebiets in exponierter Lage gerecht wird und gleichzeitig der durch die Einzelhandelsnutzung induzierte Quell- und Zielverkehr abgewickelt werden kann. Die umliegenden Knotenpunkte sind bereits in bestehender Situation durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet, so dass zusätzlicher Verkehr die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden darf. Einzelhandelsbetriebe mit stark verkehrsinduzierenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind daher zu vermeiden.

Darüber hinaus werden Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern im Kerngebiet generell ausgeschlossen, da mit ihnen der gewünschte Gestaltungsanspruch nicht gewährleistet werden kann und sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Zudem wird durch den Ausschluss dieser Nutzung dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und Grünanlagen vor zunehmenden Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen Rechnung getragen.

Eine Wohnnutzung wird im Kerngebiet ebenfalls generell ausgeschlossen, da sie mit den auf die Fläche einwirkenden Immissionen, resultierend aus der hohen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße, nicht vereinbar wäre.

Gemäß § 7 Absatz 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Da ein Ausschluss dieser Nutzungen nicht vorgesehen wird, ist davon auszugehen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets auch vor dem Hintergrund gewahrt bleibt, dass aus städtebaulichen Gründen das Sortiment für zulässige Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt sowie Tankstellen oder jegliche Arten von Wohnungen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar.

Um im Kerngebiet eine hochwertige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, setzt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin fest:

Vgl. § 2 Nummer 3: „Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Mit dieser Festsetzung soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet insbesondere durch die Nähe zum Hauptbahnhof (1,2 km) gegeben. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung der Vergnügungstätten im Bereich des Hauptbahnhofes zur Sicherung einer ausgewogenen Funktionsmischung in Richtung Osten zu verhindern. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle etc. erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe (z. B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Bei Nichtausschluss könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich derartige Betriebe im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schauferstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Kerngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) bestimmt. Durch die Kombination dieser Festsetzungen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen (siehe Ziffer 4.1.2) wird das zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

Grundflächenzahl

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die durch § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze wird damit ausgeschöpft. Eine GRZ von 1,0 ist aufgrund der Unterbauung mit einer über die Gebäudegrundfläche des Bürohochhauses hinausragenden Tiefgarage sowie auf Grund der Anordnung einer ge-

meinsamen Erschließungsstraße zwischen Bürogebäude und Autohaus erforderlich. Die Ausschöpfung der GRZ-Obergrenze schließt jedoch nicht aus, dass der im Planbild zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbaum und die weiteren festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Vorhabengebiet umgesetzt werden.

Die gänzliche Ausschöpfung der Baugrenzen und der festgesetzten Geschossigkeiten bedingt über die gesamte Fläche des Kerngebiets eine zwar nicht festgesetzte, aber rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 7,3. Somit wird der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete zulässige GFZ-Wert von 3,0 im Vorhabengebiet zwar deutlich überschritten, dies jedoch gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt:

Die Kubatur des in den Geltungsbereich einbezogenen Bürogebäudes ist Ergebnis eines hochbaulichen Wettbewerbs. Als bauliche Einheit in Verbindung mit dem nebenliegenden Autohaus dient es als städtebaulicher Hochpunkt. Bezogen auf das gesamte ehem. Schulgrundstück ergibt sich eine GFZ von 2,98. Aufgrund der erfolgten Grundstücksteilung kommt es zu der oben genannten deutlichen Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete definierten Obergrenze.

Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Büroflächen in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden. Durch die geplante Dichte wird zudem kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr erfolgen durch das Vorhaben eine Vervollständigung des Stadtbildes und die Ausbildung des Hochpunktes am Eingang zur Innenstadt.

Die hohe bauliche Dichte ist durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Lohmühlengrünzug und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vergleichsweise gering verdichteten Schulgelände. Die dort jeweils befindlichen Grünflächen sorgen für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte. Durch die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie durch Anpflanzungsgebote von Bäumen und Hecken wird Grünvolumen im Vorhabengebiet geschaffen. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellen sicher, dass die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Somit ist die sich nur in Folge der Grundstücksteilung ergebende Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete definierte Obergrenze des Nutzungsmaßes durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Im Plangebiet soll ein Bürogebäude mit 12 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 65 m ü. NHN errichtet werden. Die Höhe des Bürogebäudes entspricht dem Ergebnis aus dem Workshopverfahren und ermöglicht oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ein zusätzliches Geschoss in Form eines gemäß HBauO als Nichtvollgeschoss geltenden Staffelgeschosses. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte Gebäudehöhe eine dem Umfeld angemessene Akzentuierung der Gebäudesub-

stanz im Plangebiet. Hinter den vorhandenen Hochpunkten im westlichen Umfeld mit ca. 14 - 17 Geschossen (Hochhaus der HAW bzw. der Philips-Konzernzentrale) bleibt das geplante Bürohochhaus zurück und passt sich somit in die vorhandene Höhenentwicklung des Umfelds ein. Der geplante hochbauliche Akzent im Vorhabengebiet markiert den neuen Eingang in die Hamburger Innenstadt.

Vgl. § 2 Nummer 5: „Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.“

Diese Festsetzung soll eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulassen. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2 m nicht zu rechnen. Damit eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht dominant wahrgenommen werden können, sind technische Anlagen um mindestens 2 m von der jeweiligen Gebäudekante abzurücken.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Generell erfolgt für die Bebauung innerhalb des Plangebiets keine Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit exakten Baugrenzen hinreichend geregelt wird. Die festgesetzte Gebäudehöhe (siehe unten) sichert in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts.

Das ehemalige Schulgrundstück liegt in einer städtebaulich exponierten Lage, umgeben von den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße und dadurch freigestellt im urbanen Stadtgefüge. Die Gebäudeform des Bürokomplexes reagiert auf diese besondere Situation und den besonderen Zuschnitt des Flurstücks und ist durch eine solitäre Struktur gekennzeichnet.

Die Anordnung des geplanten Gebäudekörpers auf dem Baugrundstück erfolgt in Anlehnung an die aus den Nutzungen generierten Flächenansprüchen. Dem relativ flächenintensiven Gebäudekörper des Autohauses im Norden wird innerhalb des Vorhabengebietes, in der Südspitze des Baugrundstücks, ein Bürogebäude mit vergleichsweise kleiner Grundfläche gegenübergestellt, welches das Ensemble aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhe akzentuiert. Das Bürogebäude ist durch eine expressive Gebäudeform gekennzeichnet, die ebenfalls auf eine allseitige Präsenz im Stadtraum abzielt. Die fließende Z-förmige Grundfläche mit Eckabrundungen bildet eine gestalterische Einheit mit dem Autohaus und schafft gleichzeitig einen eigenständigen skulpturalen Baukörper mit attraktiven Eingangsbereichen und Vorplätzen zwischen dem Straßenraum und dem Gebäude.

Die städtebauliche Eigenart des Vorhabens im Plangebiet und die gewünschte hohe bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine Baukörperausweisung gemäß § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Die Baugrenzen werden so

festgesetzt, dass sie die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan weiter ausgearbeiteten Wettbewerbsergebnisses sicherstellen. Der Zuschnitt des Baufeldes unterstützt des Weiteren die Zielsetzung, entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen relativ klare Raumkanten auszubilden.

Zur Unterbringung des aus der Nutzung resultierenden ruhenden Verkehrs sowie zur Schaffung ausreichender Technik- und Lagerflächen für die geplanten Nutzungen ist eine weitgehende Unterbauung des Kerngebiets durch Untergeschosse erforderlich. Um den planerisch vorgesehene Umfang der Unterbauung planungsrechtlich eindeutig zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 4: „Untergeschosse sind, soweit die nach § 2 Nummer 7 freizuhaltende offene Vegetationsfläche für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum (mindestens 12 m²) nicht berührt wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Im Weiteren gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ebenfalls zulässig sind. Im Bereich des Anpflanzungsgebots für einen Einzelbaum im Nordosten des Vorhabengebiets wird jedoch eine Inanspruchnahme der Fläche durch eine Tiefgarage unterbunden, damit die Entwicklung des Baumes in einer offenen Vegetationsfläche mit Erdanschluss gesichert ist.

Unterschreitung der Abstandsflächen

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 HBauO, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Das zur Bestimmung der Abstandsflächen bzw. zur Ermittlung der Außenwandhöhe maßgebliche Niveau der Geländeoberfläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 14,00 m ü. NHN gekennzeichnet. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung, durch welche die nach § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Wallstraße und Steinhauerdamm nicht eingehalten werden, indem durch das geplante Bürohochhaus in der Wallstraße die Straßenmitte auf einer Länge von ca. 71 m bis zu maximal 4,4 m und im Steinhauerdamm auf einer Länge von ca. 58 m um ca. 3,5 m überschritten wird. Ferner kommt es nach Norden zum benachbarten Autohaus (in Bau befindlich) zu einer Überlappung der für beide Baukörper nach § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen, deren Tiefe an der engsten Stelle etwa 5,5 m beträgt.

Die Abstandsflächenunterschreitungen sind unmittelbare Folge der städtebaulichen Zielsetzung, am östlichen Eingang zur Innenstadt mit einer Hochhausbebauung eine städtebauliche Dominante auszubilden. Die Umsetzung dieses Ziels zieht in dem durch heterogene Bebauungsstrukturen mit bereits mehreren Hochhäusern gekennzeichneten Gebiet Abstandsflächenunterschreitungen nach sich, die allerdings gerade durch die von Straßen erzeugte exponierte Insellage des Vorhabengrundstücks keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke auslösen.

Die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zielen darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der nachbarlichen Gebäude sicherzustellen und konkretisieren damit den in § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB und § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauNVO genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus kann bei einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen auch von der Gewährleistung eines angemessenen Sozialabstands ausgegangen werden.

Trotz der Unterschreitung der nach HBauO erforderlichen Abstandsflächen ist nicht davon auszugehen, dass dies nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Norden, Osten und Westen des Plangebietes mit sich bringt, da die gegenüber des Bürohochhauses liegende Bestandsbebauung lediglich durch ein Autohaus und Sporthallen gebildet wird. Diese Nutzungen sind hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und eines angemessenen Sozialabstands deutlich anspruchsloser, als das beispielsweise bei einer benachbarten Wohn- oder Geschäftsbebauung der Fall wäre. Darüber hinaus tritt die vorhandene Sporthallenbebauung um etwa 10 m von der Straßenkante zurück, während das geplante Bürogebäude und das Autohaus eine gestalterische Einheit bilden und die dichte Nachbarschaft der Gebäude vielmehr eine städtebauliche Qualität begründet, als dass sie eine Konfliktlage darstellen würde.

5.1.5 Verschattungsuntersuchung

Trotz der überwiegenden Einhaltung der Abstandsflächen wurde aufgrund der baulichen Dichte im Rahmen einer Verschattungsstudie überprüft, ob eine ausreichende Besonnung der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann. Relevant ist in erster Linie die Verschattungssituation der Gebäude im Nordosten des Plangebietes, da sich hier Wohnnutzungen befinden. Für die auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Bebauung kann weder am 17. Januar noch am 20. März eine Einschränkung der Besonnungssituation festgestellt werden. Lediglich am 22. Dezember, dem kürzesten Tag des Jahres, werden die unteren Geschosse der südlichen Fassadenabschnitte der Wohngebäude in den Nachmittagsstunden zwischen 13.00 Uhr und 14.00 Uhr nicht direkt besonnt. Für den 17. Januar ist in den Mittagsstunden mit einer eingeschränkten Besonnung der unteren Geschosse des nördlich angrenzenden Hotelgebäudes zu rechnen. Des Weiteren werden die östlich und westlich angrenzenden Turnhallen bzw. Garagen an den Beobachtungstagen in den Nachmittagsstunden durch das geplante Bürogebäude verschattet, jedoch stellen diese Nutzungen in Bezug auf die Versorgung mit direktem Sonnenlicht keine Ansprüche.

Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen), wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und am 21. März der bebaute Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen) vier Stunden besonnt wird, werden für die im Nordosten vorhandene Wohnnutzung durchgehend eingehalten. Lediglich am 22. Dezember ist eine Verringerung der natürlichen Besonnung festzustellen, womit jedoch keine ungesunden Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die leichte Verringerung der Besonnungszeiten ist aufgrund der städtebaulichen Aufwertung im Plangebiet und dessen Umfeld als hinnehmbar bzw. städtebaulich vertretbar einzustufen.

5.2 Verkehr

5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die das Vorhabengebiet begrenzenden Straßen Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV in Verbindung mit der hohen Vorbelastung auf den umliegenden Straßen ist anzunehmen, dass die durch die geplanten Nutzungen induzierten Mehrverkehre keine merkliche Verkehrszunahme darstellen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte im Umfeld des Plangebiets werden als ausreichend leistungsfähig erachtet, um den aus der Vorhabenplanung resultierenden Mehrverkehr problemlos abzuwickeln.

Der Zuschnitt des ehemaligen Schulgrundstücks wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Hinblick auf die aus der Vorhabenplanung resultierenden Flächenbedürfnisse einhergehend mit den notwendigen Breiten der Verkehrsnebenflächen der umliegenden Straßen neu gefasst. So wird auf der nordöstlichen Seite der Wallstraße für den Ausbau der Verkehrsnebenflächen eine über den heutigen baulichen Bestand hinausgehende Straßenverkehrsfläche in einer Breite von ca. 1,8 m bis 2,5 m auf Höhe des Plangebiets festgesetzt (neu gebildetes Straßenflurstück 1592). Im Weiteren wird innerhalb des Plangebiets an der westlichen Seite der Straße Steinhauerdamm eine Fläche von ca. 59 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche ebenfalls für die Neuordnung der Verkehrsnebenflächen festgesetzt (neu gebildetes Straßenflurstück 1589). Die Straßenverbreiterungen setzten sich jeweils außerhalb des Plangebiets entlang des Steinhauerdamms und der Wallstraße entlang des Grundstücks des Autohauses fort. Im Kreuzungsbereich Steinhauerdamm / Wallstraße kommt es hingegen durch den geplanten Gebäudekörper zu Überschreitungen der bisherigen Flurstücksgrenzen um bis zu maximal 5,5 m, so dass sich die Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich um ca. 60 m² zugunsten der Nutzung als Baugebiet verringert (neu gebildetes und dem Vorhaben zugeschlagenes Flurstück 1590). Trotz der hier beabsichtigten Reduzierung der Verkehrsnebenflächen kann weiterhin ein regelkonformer Straßenquerschnitt für die beiden das Vorhabengebiet flankierenden Straßen einschließlich der Verkehrsnebenflächen gewährleistet und - mit Ausnahme eines für die gemeinsame Grundstückszufahrt entfallenden Baumes - der Straßenbaumbestand erhalten werden.

In der Planzeichnung wird zeichnerisch festgesetzt, dass im Kreuzungsbereich Wallstraße / Steinhauerdamm Gehwegüberfahrten ausgeschlossen werden. Anlass für diese Festsetzung ist die starke Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich, der keine weiteren Abbiegebeziehungen mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Im Sinne einer möglichst geringen Beeinflussung des heutigen Verkehrsaufkommens auf der Wallstraße und dem Steinhauerdamm ist das Vorhabengrundstück lediglich im „rechts rein – rechts raus – Prinzip“ anzufahren bzw. zu verlassen.

Die Anlieferung des im Plangebiet vorgesehenen Bürogebäudes erfolgt grundsätzlich über die (per Baulasteintragung gesicherte) gemeinsame Erschließungsstraße, die über den Steinhauerdamm und die Wallstraße angebunden ist. Die Zu- bzw. Abfahrten wurden anhand von Schleppkurven für die Anlieferung mit Sattelzügen detailliert unter-

sucht. Ausgehend davon kann eine Behinderung der vorhandenen Verkehrsströme durch den Lieferverkehr ausgeschlossen werden.

5.2.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage

Der aus der Nutzung des Vorhabengebiets resultierende ruhende Verkehr wird aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche nahezu vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, welche über die gemeinsame Zufahrt zwischen Bürogebäude und Autohaus erschlossen wird. Ein genereller Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Vorhabengebiet wird nicht vorgesehen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nördlich des Bürogebäudes drei oberirdische Stellplätze vorsieht. Es besteht auch keine Notwendigkeit einer solchen Festsetzung. Die geplante Nutzung verfolgt im Hinblick auf eine attraktive Außenwahrnehmung in dieser exponierten Lage eine entsprechende Freiflächengestaltung. Eine übermäßige oberirdische Stellplatzanordnung würde dem zuwiderlaufen.

Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduziert. Die Tiefgarage des Bürohochhauses wird über zwei Tiefgeschosse geplant und soll ca. 90 Stellplätze bereitstellen. Diese Anzahl entspricht etwa 40 % dessen, was nach der Anlage 1 der Fachanweisung für notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze vom 21.01.2013 bereitzuhalten ist. Aufgrund einer Nutzfläche von über 1.000 m² gilt die Tiefgarage gemäß § 2 Garagenverordnung (GarVO) in der Fassung vom 17. Januar 2012 (HmbGVBl. S. 8) als Großgarage.

Innerhalb der Untergeschosse sollen darüber hinaus auch Abstellmöglichkeiten in Form von Abstellräumen sowie Technik- und Versorgungsräume geschaffen werden. Da die Baukörperfestsetzung des geplanten Bürohochhauses eine ökonomisch sinnvolle Anlage einer Tiefgarage mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten nicht ermöglicht, ist diese – soweit die freizuhaltende offene Vegetationsfläche für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum nicht berührt wird – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).

5.3 Technischer Umweltschutz

5.3.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist aufgrund der von Hauptverkehrsstraßen (Lübecker Straße, Steinhauerdamm und Wallstraße) umgebenden Insellage einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Grundlage für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen sind die im Rahmen einer Untersuchung zum Umbau des Knotens Mühlendamm / Steinhauerdamm / Lübecker Straße zur Verfügung gestellten Zählraten. Die Verkehrsmengen der Wallstraße entstammen einer Zählung durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI). Die Berechnungen wurden mit der durchschnittlich täglichen Kfz-Verkehrsstärke an Werktagen (DTVw) durchgeführt, womit gegenüber der gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990, anzuwendenden durchschnittlichen täglichen Kfz-Verkehrsstärke von Montag bis Sonntag ein gewisser Sicherheitspuffer hinsichtlich der Verkehrsbelastung berücksichtigt wird und damit auch die durch die Planung induzierten Neuverkehre als hinreichend betrachtet gelten. Zu-

sätzliche Prognosezuschläge für das allgemeine Verkehrsaufkommen fanden keine Berücksichtigung, da in den vergangenen Jahren keine signifikante Veränderung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den Stadtstraßen Hamburgs zu verzeichnen war. Folgende Verkehrsbelastungen wurden demnach berücksichtigt: Die Wallstraße ist durch eine Verkehrsbelastung von fast 15.000 Kfz/24 h gekennzeichnet. Das Verkehrsaufkommen auf der Lübecker Straße beträgt im Bereich des Plangebiets etwa 17.000 Kfz/24 h, östlich des Steinhauerdamms ist die Lübecker Straße durch etwa 24.000 Kfz/24 h geprägt. Der Steinhauerdamm weist knapp 22.000 Kfz/24 h auf.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Zuschläge durch Mehrfachreflektionen zwischen den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets befindlichen Bestandsgebäuden und der Vorhabenplanung berücksichtigt. Gleiches gilt für den Aspekt der Abschirmung durch Gebäude.

Vor dem Hintergrund der Realisierung eines Bürogebäudes und dem generellen Ausschluss von Wohnnutzungen ist im Rahmen der Untersuchung lediglich der Tagpegel relevant und als Maßgabe für gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die dargestellte Verkehrsbelastung auf den einzelnen Hauptverkehrsstraßen führt an den zum Straßenraum gerichteten Fassaden zu Lärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von bis zu 74 dB(A) am Tag. Der zur Beurteilung herangezogene Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), für Kerngebiete von 64 dB(A) tags wird damit überschritten, ebenso die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die gemäß Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags liegt. Lediglich für einzelne nach Nordwesten ausgerichtete Fassadenabschnitte stellt sich die Lärmsituation etwas günstiger dar. Die Beurteilungspegel bewegen sich dort zwischen 62 und knapp 65 dB(A), so dass der Immissionsgrenzwert für Kerngebiete weitgehend eingehalten wird.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zum Schutz der im Kerngebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wird daher gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die „Klausel zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Es wird folgendes festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 4: „Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“

Diese Festsetzung ist erforderlich, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Hierzu sind die gewerblichen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Baukörper vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

5.3.2 Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Nördlich des Plangebiets verläuft unterhalb der Lübecker Straße in etwa 90-120 m Entfernung die U-Bahnlinie U1. Darüber hinaus verlaufen in etwa gleicher Entfernung südöstlich des Plangebiets die U-Bahnlinie U2 sowie die S- und Fernbahn. Aufgrund des Abstandes zu den U-Bahnlinien sind relevante Erschütterungsimmissionen im Plangebiet nicht auszuschließen. Die vom Schienenverkehr ausgehenden Erschütterungen können über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerksdecken weitergeleitet werden, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung vom Menschen als störend empfunden werden. Bei Erschütterungen kann in den geplanten Gebäuden zudem sekundärer Luftschall entstehen. Anhand von Schwingungsmessungen infolge des Schienenverkehrs wurde daher im Oktober 2015 ein Erschütterungsgutachten erstellt, das die Erschütterungseinwirkungen sowie den sekundären Luftschall auf dem Baugrundstück insgesamt (Bürogebäude und Autohaus) bewertete und in einem weiteren Schritt die Einwirkungen auf die beiden zukünftigen Baukörper prognostizierte.

Für die Beurteilung von Erschütterungen liegen keine gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerte vor. In der gutachterlichen Praxis und in der Rechtsprechung wird stattdessen regelmäßig die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ herangezogen. Sie enthält Anhaltswerte für maximal zulässige Schwingstärken, bei deren Einhaltung eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist. Bei einer Überschreitung der Anhaltswerte ist zu überprüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt werden und es ist gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu reagieren. Die Beurteilung des sekundären Luftschalls ist ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Sie erfolgt üblicherweise gemäß Abschnitt 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 511), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5).

Bei der Prognose-Berechnung wurden die durch Messungen auf dem Baugrundstück im Gelände sowie in Bohrlöchern ermittelten Werte verwendet. Der Auswertung der Schwingungsmessungen lagen die aktuellen Zugzahlen der Linie U1 zu Grunde, die derzeit den Streckenabschnitt nutzen. Davon ausgehend wurde eine Erhöhung der Zugzahlen mit einer 90-Sekunden-Taktung je Richtung betrachtet. Aufgrund der geplanten Nutzung durch ein Autohaus und ein Bürogebäude fand ausschließlich der Tagzeitraum (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) Berücksichtigung. Der Schienenverkehr im Südosten des Plangebietes wurde aufgrund der großen Ausbreitungsentfernung als nicht maßgeblich erachtet und ist daher nicht in die weitere Betrachtung einbezogen worden.

Die Ergebnisse der Prognose der Erschütterungsimmissionen aus dem U-Bahnverkehr der U1 für das Bürogebäude liegen deutlich unterhalb des Anhaltswertes von 0,2 für Kerngebiete nach DIN 4150 Teil 2. Schwingungsisolierende Maßnahmen werden nicht notwendig. Auch für den sekundären Luftschall machen die prognostizierten Größen deutlich, dass der maßgebende Beurteilungswert der TA-Lärm für den Tagzeitraum von 35 dB(A) eingehalten wird. Es ist sogar davon auszugehen, dass die geringen sekundären Luftschallpegel bei einem maßgeblichen Hintergrundgeräuschpegel infolge des Straßenverkehrs nicht oder kaum wahrnehmbar sind. Da die infolge des Schienenverkehrs zu erwartenden Einwirkungen aus Erschütterungen und sekundärem Luft-

schall die maßgebenden Anforderungen einhalten, werden keine besonderen Erschütterungsminderungsmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung notwendig. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird jedoch geregelt, dass zur Vermeidung störend spürbarer Deckenschwingungen infolge des hohen Aufkommens an Schwerlastverkehr und zur Gewährleistung der Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150 Teil 2 entsprechende bautechnische erschütterungsmindernde Maßnahmen bei der Ausgestaltung der Stockwerksdecken zu berücksichtigen sind, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in dem Bürogebäude sicherzustellen.

5.3.3 Luftschadstoffe

Im Plangebiet muss, bedingt durch die inselgleiche Lage an Hauptverkehrsstraßen, von einer vergleichsweise hohen Vorbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) ausgegangen werden. Da die geplante Bebauung für die Luftschadstoffausbreitung eine eventuelle Verschlechterung der Luftschadstoffsituation nach sich ziehen könnte, wurde im Rahmen eines Luftschadstoffgutachtens für das Baugrundstück insgesamt (Bürogebäude und Autohaus) untersucht, wie sich eine veränderte Bebauung auf die Immissionssituation auswirkt und ob zukünftig im gesamten Plangebiet und dessen näherer Umgebung eine Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich der Kfz-Emissionen bezieht sich die Luftschadstoffuntersuchung auf das Bezugsjahr 2015. Damit ist sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn Abnahmen der Emissionsfaktoren aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten, wie sie für spätere Jahre prognostiziert werden. Der Prognosehorizont der Verkehrsbelastung bezieht sich auf die Jahre 2020/2025.

Für die maßgeblichen Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebiets fanden die Daten der Verkehrsmengenkarte sowie von Verkehrszählungen Anwendung, welche auf die durchschnittliche Verkehrsbelastung hochgerechnet wurden. Für den Prognosehorizont 2025 kann von einer im Wesentlichen gleichbleibenden Verkehrsbelastung ausgegangen werden. Die höchsten NO₂-Konzentrationen treten naturgemäß über den Fahrbahnen auf, wo die Emissionen freigesetzt werden. Die Fahrbahnbereiche spielen allerdings für die Bewertung keine Rolle. Relevant sind Orte, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Auf Gehwegen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind entsprechende Kurzzeitbelastungen zu beachten.

Der maßgebliche Anteil der Gesamtemissionen wird durch das Straßenverkehrsnetz bestimmt. Darüber hinaus wurden zusätzlich die Emissionen der geplanten Stellplatzanlagen zwischen dem benachbarten Autohaus und dem Bürogebäude in die Untersuchung einbezogen, die allerdings demgegenüber vernachlässigbar gering sind. Die höchsten Luftschadstoffkonzentrationen werden nach Realisierung der beiden Vorhaben östlich des Steinhauerdamms bei 37,8 µg/m³ liegen. Ansonsten sind im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen nur geringfügig höhere oder niedrigere Gesamtbelastungen zu erwarten. Die NO₂-Gesamtbelastung wird mit 34,2 µg/m³ prognostiziert und hält den gemäß § 3 Absatz 2 der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober

2016 (BGBl. I S. 2244), anzuwendenden Immissionsgrenzwert für NO₂ von 40 µg/m³ ein.

Da aufgrund vermehrter emissionsmindernder Maßnahmen in den kommenden Jahren von geringeren Hintergrundbelastungen auszugehen ist, die der Untersuchung jedoch noch nicht zu Grunde gelegt wurden, ist anzunehmen, dass auch die tatsächliche Gesamtbelastung zukünftig geringer ausfallen wird. Aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte werden aus lufthygienischer Sicht keine planungsrechtlichen Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung für das Plangebiet erforderlich.

5.4 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsielsystems, die öffentlichen Straßen sind vollständig besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann nur durch entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstück und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Für das Baugrundstück insgesamt (Bürogebäude und Autohaus) wurde daher ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Es sieht vor, das auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle zu fassen und für die beiden Gebäude getrennten unterirdischen Regenrückhalteanlagen zuzuführen. Eine Einleitung in das Mischwassersiel in der Lübecker Straße (DN 250) ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Grundlage für das Entwässerungskonzept vom Dezember 2016 bildet das ehemalige Schulgrundstück mit einer Fläche von ca. 1,05 ha. Aufgrund der Höhe des geplanten Bürogebäudes ist der nach Westen gerichtete Teil der Fassadenfläche mit 50 % als abflusswirksam in Ansatz gebracht worden, so dass insgesamt eine abflusswirksame Fläche von rund 1,3 ha zu Grunde gelegt wird. Die Einleitung in das öffentliche Mischwassersielnetz ist laut Angaben der Hamburg Stadtentwässerung auf maximal 100 l/s (Liter pro Sekunde) begrenzt. Um die erforderliche Drosselung zu erreichen, müssen Rückhalteräume geschaffen werden. Hierfür werden zwischen den beiden geplanten Gebäudekörpern beidseitig der gemeinsamen Erschließungsstraße Rückhalteanlagen z.B. in Form von Sickerblöcken oder Staukanälen vorgesehene. Um eine gedrosselte Abgabe von zusammen 90 l/s an das Siel zu erreichen, ist ein Rückhaltevolumen von insgesamt ca. 350 m³, bemessen für ein 100-jährliches Regenereignis, vorgesehen. Die Entleerungszeit beträgt ca. eine Stunde. Die Rückhalteanlagen umfassen ausreichend Reserven, da für die mit mindestens 8 cm (Autohaus) bzw. mindestens 12 cm (Bürohaus) Substratandekung extensiv zu begrünenden Dachflächen keine Minderung des Abflussbeiwertes nach der DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) angesetzt wurde.

5.5 Klimaschutz

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die Inanspruchnahme einer vormals überwiegend bereits überbauten und versiegelten Grundstücksfläche in innerstädtischer Lage,
- die Kompensation für den Verlust von Bäumen und vegetationsbestandenen Flächen durch die Festsetzungen zur Gehölzanpflanzungen (Bäume, Hecken) sowie zur extensiven Dachbegrünung und damit die Entwicklung CO²-bindender Biomasse,
- die Minderung der Gefahr einer Hitzeinselbildung durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen,
- die Planung einer Bebauung, die unter Beachtung der hohen Anforderungen an die Wärmedämmung in der Betriebsphase nur geringe klimaschädliche CO²-Emissionen nach sich ziehen wird und bei der vermeidbare Energieverluste vermieden werden.

Zur Anpassung an den Klimawandel tragen in Bezug auf Binnenhochwassergefahren bei:

- die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung mit dem Ziel der Rückhaltung und teilweisen Verdunstung von Niederschlägen,
- die Sammlung der anfallenden Niederschläge von den Dach- und Grundstücksflächen in Sickerblöcken oder Staukanälen und deren verzögerte Ableitung in die einleitungsbegrenzte Vorflut (hier Mischwassersiele).

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Gehölzartenwahl, Pflanzgrößen, Grundstücksbegrünung

Für Neupflanzungen von Gehölzen werden die folgenden Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 7: „Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist ein mindestens fünf-fach verpflanzter Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Standort kann zugelassen werden. Für die nach § 2 Nummer 8 anzupflanzenden Bäume sind mindestens vierfach verpflanzte Hochstammbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm, für Sträucher und Hecken mindestens 80 cm betragen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit vier Pflanzen je Heckenmeter zu verwenden.“

Vgl. § 2 Nummer 7: Zusätzlich zu dem nach der Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbaum sind im Kerngebiet auf den unterbauten Freiflächen im nördlichen und südlichen Gebäudeeingangsbereich insgesamt mindestens drei Bäume sowie mindestens 80 m² Hecken zu pflanzen.

Die beiden Festsetzungen werden insbesondere aus ortsgestalterischen und lokalklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Durchgrünung von Baugebieten sowie der Maßstabsbildung insbesondere bei höherer Bebauung. Bäume wirken vor allem bei erhöhtem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch nachteilige Situation versiegelter Flächen und sie filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Vergleichbares gilt für Heckenpflanzungen. Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen wird festgesetzt, damit sich die Neupflanzungen optimal entwickeln können. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken stellen sicher, dass visuell und lokalklimatisch wirksame Gehölzstrukturen in absehbarer Zeit entstehen und dass die Wirksamkeit für das Ortsbild baldmöglich hergestellt wird.

Im Nordosten des Vorhabengebiets ist in der Planzeichnung die Anpflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt. Dieser Standorte entspricht in etwa demjenigen eines vormals hier bestehenden raumprägenden Großbaumes (Amerikanische Roteiche), der auf Grund der flächendeckend erforderlichen Kampfmittelondierung nicht erhalten werden konnte. Die Neupflanzung wird an diesem Standort festgesetzt, um die stadt- und ortsgestalterische besondere Wirkung des früheren Baumes zu ersetzen. Um dies möglichst frühzeitig zu erreichen und da sich der Pflanzbereich auf einer nichtunterbauten Fläche mit freiem Bodenanschluss befindet, ist für diesen Baum eine höhere Pflanzqualität festgesetzt. Von dem im Planbild festgesetzten Standort kann eine geringfügige Abweichung zugelassen werden. Damit soll der späteren Ausführungsplanung ein begrenzter Spielraum für die optimale Anordnung des Baumes innerhalb der nicht unterbauten Pflanzfläche ermöglicht werden. Von besonderer Bedeutung für den genauen Pflanzort ist hierbei das Breitenwachstum der Baumkrone in Bezug zu der geplanten Gebäudefassade. Spätere sogenannte Fassadenfreischnitte (Rückschnitt der Baumkrone auf einen lichten Abstand von mind. 1,50 m zur Fassade) und damit die Beeinträchtigung der natürlichen Wuchsform sollen weitmöglich ausgeschlossen werden, indem ein ausreichender Pflanzabstand gewählt wird. Darüber hinaus ist auch ein angemessener Pflanzabstand zu den befestigten Verkehrsnebenflächen einzuhalten, damit ein ausreichender Wuchsraum gegeben ist.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume sowie die unterschiedlichen Schichtstärken des durchwurzelbaren Substrats auf unterbauten Flächen dienen der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Gehölze. Gemäß der Vorhabenplanung sind außerdem insgesamt drei Baumpflanzung sowie 80 m² Heckenpflanzungen auf den beiden mit der Tiefgarage unterbauten Freiflächen im nördlichen und südlichen Gebäudeeingangsbereich geplant. Für diese Anpflanzungen kommen die fachlich anerkannten Bauweisen für beengte Pflanzgruben und für Pflanzungen mit eingeschränktem oder ohne Anschluss an den gewachsenen Boden zur Anwendung. Die vorgegebenen Mindestsubstratschichtstärken und damit das jeweilige Mindestsubstratvolumen für den Wurzelraum werden konstruktiv dadurch si-

chergestellt, dass die Tiefgaragendecke in diesen Pflanzbereichen tiefergelegt und trogartig ausgebildet wird. Die Dränage und ausreichende Bewässerung dieser damit baulich eingefassten Vegetationsflächen wird entsprechend vorgesehen.

Die anzupflanzenden Bäume und Hecken tragen zum Ersatz der vorhabenbedingt entfallenen Bäume bei, wobei die Baumbestandsdichte auf dem früheren Schulgrundstück im künftigen Kerngebiet mit der festgesetzten GRZ 1,0 nicht erreicht werden kann. Für den Wertersatz der auf dem Vorhabengrundstück nicht realisierbaren Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindliche Regelungen getroffen. Finanzmittel aus Gehölzersatzzahlungen werden grundsätzlich für zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund (Straßenbegleitgrün, Grünanlagen) innerhalb des Bezirks verwendet.

Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der Lokalklimatischen Situation, für die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung und für den Verlust von Grünvolumen ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet sowie der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nummer 9: „Im Kerngebiet ist die Dachfläche des obersten Geschosses mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Aufbauten dienen.“

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm vorgeschrieben. Damit wird eine dauerhafte Begrünung der Dachfläche mit Gräsern oder Polsterstauden gewährleistet. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Baukörper von benachbarten höheren Gebäuden aus, die im Umfeld des Plangebietes in Bezug auf die Sichtbarkeit der Staffelgeschoss-Dachfläche des Bürohochhauses gegeben sind.

Für das nächsttiefere Geschoss ist eine umlaufende Dachterrasse vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Dachbegrünung lediglich für die Dachfläche des zurückgesetzten obersten Geschosses festgesetzt. Von der Dachbegrünung können dort, neben den regulär erforderlichen Windsog- und Brandschutz-Kiesstreifen, diejenigen Flächen ausgenommen werden, die nicht anderweitig wie z. B. für Belichtungs- und Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus Gebäudetechnischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet. Zu den Dachaufbauten zählen auch technische Anlagen für die sola-

re Wärme- und Stromgewinnung. Nach dem Stand der Technik bietet eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für die Fotovoltaik den Vorteil, dass der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht wird.

5.6.2 Artenschutz

Nach bereits erfolgter Fällung des Baumbestandes und Räumung der Vegetationsflächen im Zuge der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung sowie dem vollständigen Abbruch der Bestandsbebauung besteht im Vorhabengebiet kaum mehr eine Eignung als Habitat für nach europäischem Recht besonders oder streng geschützte Tierarten oder für Brutvögel. Zu betrachten ist hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und der den besonders geschützten Arten insgesamt gleich gestellten europäischen Vogelarten. Für Arten, die lediglich nach nationalem Recht (z.B. nach der Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, wie z.B. Eichhörnchen, Wildkaninchen und Igel, gilt der Schutz des § 44 Absatz 1 BNatSchG nur für Handlungen außerhalb von zugelassenen Eingriffen.

Gemäß Auszug aus dem Artenkataster und aus dem Brutvogelatlas sind im weiter gefassten Planungsraum (2 km² aus zwei 1 km x 1 km-Rasterfelder), der allerdings auch den Lohmühlengrünzug westlich, Teile des Grünzugs Borgfelder Straße südöstlich sowie weitere kleinere Parkanlagen und öffentliche Grünflächen umfasst, diverse Brutvogelarten aufgeführt. Bei den Brutvögeln handelt es sich um störungstolerante und allgemein im Stadtgebiet verbreitete bzw. zunehmend auch in die verdichteten Siedlungsräume einwandernde Arten. Dies trifft auch für die Schwanzmeise zu (Rote-Liste Hamburg 2013: ungefährdet), die 2007 als kleiner Schwarm im Plangebiet beobachtet wurde und offenbar im Umfeld ihr Revier hat. Während z.B. die Arten Rabenkrähe, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Zaunkönig, Rotkehlchen, Elster, Ringeltaube und Stadtaube auch im Vorhabengebiet im vorangegangenen Zustand vor der Grundstücksberäumung potenziell vorgekommen sein konnten, sind die weiteren aufgeführten Arten wie z.B. Fitis, Gimpel, Garten- und Klappergrasmücke, Grünling und Zilpzalp als Gehölzbrüter eher den Parkanlagen und Gärten bzw. die Arten Mauersegler, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz und Haussperling als Gebäudebrüter eher den Gebäuden im näheren und weiteren Umfeld zuzuordnen. In dem Mitte Mai 2015 noch verbliebenen, inzwischen gefällten Baumbestand wurden keine besetzten Nester festgestellt.

Fledermaus-Wochenstuben oder Winterquartiere waren in dem ehemaligen Baumbestand mangels geeigneter Höhlungen auszuschließen, ebenso in den Schulgebäuden, die inzwischen abgebrochen wurden. Auch Fledermaus-Tagesverstecke (z.B. für die im Stadtgebiet häufiger vorkommende und für das Rasterfeld verzeichnete Zwergfledermaus) waren in den ehemaligen größeren Bäumen auszuschließen, da es sich entweder um glattrindige Baumarten handelt (Roteiche) oder die Borkenstruktur kaum geeignete Spalten und Risse aufwies (Linden, Hainbuchen u.a.).

5.6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bereich des festgesetzten Kerngebietes bereits im Bestand überwiegend bebaut und versiegelt war.

Bodenfunktion

Aufgrund der historischen Nutzung (Parfümfabrik von 1882-1929) und der vorangegangenen Bebauung und Versiegelung des Schulgrundstücks sowie der Auffüllungen mit teilweise schuttreichem Bodenmaterial ist der Bodenaufbau tiefgründig gestört und die natürlichen Bodenverhältnisse sind bereits beeinträchtigt. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten wird auf bislang unversiegelten Flächen die Bodenfunktion weiter eingeschränkt. Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich und es verbleibt lediglich für den gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbaum eine kleinteilige begrünte Fläche mit Bodenanschluss. Als Maßnahme zur Minderung negativer Auswirkungen durch die Zunahme der Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan festgesetzt, die oberste Dachfläche des geplanten Bürogebäudes mindestens extensiv zu begrünen (§ 2 Nummer 9 der Verordnung) sowie für Baum- und Heckenpflanzungen auf der Tiefgaragenfläche durchwurzelbare Substratdeckungen in bestimmten Mindest-Andeckstärken vorzunehmen (§ 2 Nummer 7 der Verordnung).

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Minderung der Infiltration von Niederschlägen in das Schichten- oder Grundwasser. Allerdings bedingt der schwer durchlässige Bodenaufbau bereits in der bestehenden Situation eine sehr geringe Infiltration und damit eine hohe Abflussrate des anfallenden Oberflächenwassers, so dass durch die Vorhabenplanung keine relevante Verschlechterung zu erwarten ist. Die zusätzliche Versiegelung und damit der Entzug von potenziellem Sickerwasser ist in Anbetracht des weiträumigen Einzugsgebietes des obersten Grundwasserleiters als geringfügig zu beurteilen. Des Weiteren sind auf Grund der erheblichen Tiefe des obersten Grundwasserspiegels unter Gelände auch durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage unter dem Bürohochhaus keine negativen Auswirkungen wie insbesondere ein Anschnitt des unterhalb der sperrenden Bodenschichten anstehenden gespannten Wasserleiters zu erwarten. In Bezug auf eine erhöhte Auslastung des Mischsielsystems stellt die Festsetzung § 2 Nummer 9 sicher, dass durch die mindestens extensive Dachbegrünung ein Teil des dort anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten wird und verdunsten kann, auch wenn dies nach Maßgabe der DIN 1986-100 im Entwässerungskonzept rechnerisch nicht angesetzt wurde (vgl. Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Klima/Lufthygiene

Aufgrund des Überbauungs- und Versiegelungsgrades im bisherigen Bestand des Vorhabengebiets, der großflächig versiegelten umgebenden Hauptverkehrsachsen sowie des hohen Verkehrsaufkommens ist eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Klima gegeben. Die bioklimatische Situation wird durch die umliegenden Grünanlagen und den Straßenbaumbestand gemildert. Allerdings ist das vormals lokalklimatisch wirksame Grünvolumen im Vorhabengebiet entfallen, so dass bei der planungsbedingten Erhöhung der versiegelten, überbauten und unterbauten Flächen die stadtklimatischen Belastungsfaktoren zunehmen. Zur Kompensation negativer Folgewirkungen tragen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen im Kerngebiet bei: die Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen (Bäume, Hecken), die Mindestpflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken, mindestens 4 Baumpflanzungen und 80 m² Heckenpflanzungen, die extensive Dachbegrünung auf dem obersten Dachgeschoss sowie die Substratandeckung und Begrünung von Teilen der mit der Tiefgarage unterbauten Fläche (§ 2 Nummer 7, 8 und 9 der Verordnung). Mit den Baum- und Heckenpflanzungen und mit der Dachbegrünung können tendenziell positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene erreicht werden, da der Anteil der sich aufheizenden Flächen reduziert wird. Damit werden in dem möglichen Umfang auch die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen umgesetzt.

Landschafts- und Ortsbild

Der Baublock zwischen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdam war bis Anfang 2015 über mehrere Jahre in der Außenwahrnehmung durch die leerstehenden ehemaligen Schulgebäude und ungepflegte, teilweise vermüllte Freiflächen negativ geprägt, gemildert durch den randlichen Baumbestand. Die Umsetzung des neuen städtebaulichen Konzepts wird zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Ortsbildes führen. Die geplante Entwicklung des Bürogebäudes mit besonderer Gebäudekubatur, kennzeichnender Höhenentwicklung und hochwertiger Fassadengestaltung ist im Kontext des städtisch geprägten Umfelds als markante bauliche Entwicklung am Rand der Innenstadt zu betrachten. Das Ortsbild erfährt damit stadtgestalterisch eine nachhaltige Aufwertung und urbane Ausprägung. Allerdings geht damit einher der Verlust insbesondere der randlichen und damit ortsbildwirksamen Bäume auf dem von Hauptverkehrsstraßen eingefassten Areal. Von der gemeinsamen Erschließungsstraße ist im Steinhauerdamm außerdem ein Straßenbaum betroffen. Zur Minderung der visuell wirksamen Baumverluste sowie zur Durchgrünung des Plangebietes in dem möglichen Umfang tragen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen bei: die Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen (Bäume, Hecken), die Mindestpflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken sowie die mindestens 4 Baumpflanzungen und 80 m² Heckenpflanzungen im Kerngebiet (§ 2 Nummer 7, 8 und 9 der Verordnung). Die Sichtbarkeit und damit positive Wahrnehmbarkeit der zu begrünenden obersten Dachfläche des Bürohochhauses ist von den bestehenden mehr als 13-geschossigen Gebäuden im näheren Umfeld aus gegeben.

Tier- und Pflanzenwelt

Mit Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen sämtliche Baum- und sonstigen Vegetationsbestände auf dem Vorhabengrundstück verloren. Hierbei handelt es sich um Anpflanzungen bzw. um durch den Menschen geschaffene typische Sekundär-Biotope des verdichteten Stadtraums mit ökologisch eher geringer Wertigkeit, höherwertige Biotope sind nicht betroffen. Ebenso sind keine seltenen oder geschützten Wildpflanzenarten gegeben, die von dem Vorhaben betroffen sein könnten. Potenziell geeignete Lebensräume für die im Artenkataster aufgeführten Kleinsäugetierarten Eichhörnchen, Wildkaninchen und Igel sind nach inzwischen erfolgter Beräumung des Grundstücks und laufendem Baubetrieb des Autohauses nicht mehr gegeben. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen (Bäume, Hecken), zur Mindest-Pflanzgröße für anzupflanzende Bäume und Hecken, zur Anpflanzung von mindestens 4 Bäumen und 80 m² Hecken im Kerngebiet sowie zur extensiven Dachbegrünung des obersten Gebäudegeschosses tragen zur Minderung des Lebensraumverlustes für die Tier- und Pflanzenwelt bei (§ 2 Nummer 7, 8 und 9 der Verordnung). Insbesondere auf der weitgehend vom Menschen ungestörten Dachfläche bieten sich Potenziale für die Ansiedlung auch seltenerer Pflanzenarten sowie Habitate für Insekten und Nahrungsraum für Vögel.

Besonderer Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG werden in Bezug auf potenzielle Vorkommen streng geschützten Fledermausarten sowie von Brutvögeln durch folgende Maßnahmen vermieden, wobei anzumerken ist, dass die bauvorbereitende Grundstücksräumung bereits vollständig abgeschlossen ist:

- *Zugriffsverbot (Tötung / Verletzung):* Dieser Tatbestand wird im Hinblick auf Vögel bzgl. der Bäume nicht erfüllt, wenn die Fäll- und Rodungsarbeiten nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). In dieser Zeit (1. Oktober bis Ende Februar) sind auch eventuelle Tagesverstecke von Fledermäusen in Bäumen nicht besetzt, so dass es auch bei dieser Gruppe nicht zu Tötungen kommt.
- *Störungsverbot:* Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, wenn die Fäll- und Rodungsarbeiten nicht vor dem 1. Oktober beginnen und bis Ende Februar vor der Brutzeit der Vögel abgeschlossen sind. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen, da es sich bei potenziellen Vogelvorkommen im Plangebiet um störungsgewohnte Brutvögel des Siedlungsbereichs handelt. Es ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen der im Stadtgebiet verbreiteten Arten einen guten Erhaltungszustand haben, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung führen würde.
- *Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:* Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten könnten beschädigt werden, weil potenzielle Vogelreviere bzw. Nistmöglichkeiten in Bäumen, Strauchbeständen und Hecken zerstört werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für potenziell betroffene Gehölzbrüter ein Ausweichen in das nähere Umfeld möglich ist, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Fledermäuse verlieren keine Quartiere.
- *Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Mit der Anpflanzung von Hecken und mindestens 4 Laubbäumen im Vorhabengebiet entstehen potenzielle Ersatzlebensräume für Brutvögel als Nist-, Nahrungs- und Ruhehabitate. Mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung auf dem obersten Gebäudegeschoss werden Sekundär-Biotope mit Ansatzmöglichkeiten für spezifische Tierarten bereitgestellt. Solche Flächen mit schüt-

terer Vegetation und sehr geringer Störung durch den Menschen sind für typische Stadtvögel wie insbesondere auch für die im Bestand rückläufigen Arten Hausrotschwanz und Haussperling attraktiv.

- *Ökologische Fachbegleitung*: Sofern Fäll- und Rodungsarbeiten oder Baumschnittmaßnahmen innerhalb der Schutzzeit durchgeführt werden (Anfang März bis Ende September), ist die Hinzuziehung einer ökologischen Fachbegleitung erforderlich, um auszuschließen, dass hiervon eventuelle Nester von Brutvögeln oder Tagesverstecke von z. B. Zwergfeldermäusen betroffen sind. Hierzu ist anzumerken, dass sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der zulässigen Zeit 1. Oktober bis Ende Februar 2014/2015 und 2015/2016 durchgeführt und bereits abgeschlossen wurden.

Zusammenfassend stehen bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Mit Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 werden in Bezug auf die Bodenfunktionen und die lokalklimatisch-lufthygienische Situation Beeinträchtigungen in Folge Verlust von Vegetationsflächen und Baumbestand bei weiterer Zunahme der Versiegelung hervorgerufen. Das Ortsbild am Rand der Innenstadt erfährt durch die markante Bebauung eine nachhaltige Aufwertung und Ausprägung, allerdings geht damit einher der Verlust insbesondere der randlichen und damit ortsbildwirksamen Bäume des von Hauptverkehrsstraßen eingefassten Vorhabengebiets. Zur Minderung und zur Gestaltung des Ortsbildes tragen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen im Kerngebiet bei: Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen (Bäume, Hecken), Mindest-Pflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken, Anpflanzung von mindestens 4 Laubäumen und mindestens 80 m² Hecken sowie die extensive Dachbegrünung des obersten Gebäudegeschosses. Damit wird in dem möglichen Umfang auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung des Naturhaushalts entsprochen. Insbesondere mit der Dachbegrünung können positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene erreicht werden, da damit der Anteil der sich aufheizenden Flächen reduziert wird. Relevante Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten wurden durch Einhaltung artenschutzrechtlich begründeter Maßgaben wirksam vermieden, so dass artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

5.7 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private

Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Die Ausweisung des Vorhabengebiets als Kerngebiet dient der Entwicklung eines Bürogebäudes und damit gleichermaßen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der seit mehreren Jahren ungenutzten Grundstücksfläche. Die zur Bebauung anstehende Fläche ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und attraktive Lage gekennzeichnet. Die durch die Kerngebietsfestsetzung zulässigen Nutzungen dienen der weiteren Belebung des Stadtteils. Die sehr gute Anbindung des Vorhabengebiets an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigt eine Entwicklung in der geplanten Art und Weise.

Das geplante Gebäude hat für die benachbarten baulichen Nutzungen keine nachteiligen Planungsfolgen. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die besondere Situation und den besonderen Zuschnitt des Vorhabengebiets reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Gleichzeitig prägt das Baufeld erstmals klare Raumkanten, während das Gesamtensemble, bestehend aus Bürogebäude und benachbartem Autohaus, lagebedingt dennoch durch eine solitäre Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da alle aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe bereits durch den heutigen planrechtlich gültigen Zustand (vorhandene Schulfläche) ermöglicht werden. Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet somit keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren bzw. erfolgt sind (§ 1a Absatz 3, Satz 6 BauGB).

Davon unabhängig wird den Belangen des Naturschutzes durch Festsetzungen zur Begrünung Rechnung getragen. So tragen insbesondere die Festsetzungen zur Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten (Bäume und Hecken), zu Mindest-Pflanzgrößen für Bäume und Hecken und zur Anpflanzung von mindestens 4 Bäumen und mindestens 80 m² Hecken im Kerngebiet zum Teilausgleich der Gehölzverluste und zur Aufwertung der Freiraumqualitäten bei. Mit den aufgeführten Maßnahmen sowie mit der festgesetzten Begrünung der Dachflächen wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und durch nähere Regelungen im Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans auch bereits die Darstellungen zur Freiflächengestaltung und zu den Bepflanzungen auf den unterbauten und nichtunterbauten Flächen sowie zur

Dachbegrünung. Diese Darstellungen werden im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im qualifizierten Freiflächenplan weiter detailliert.

5.8 Kennzeichnungen

Im Osten des Vorhabengebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Abwasserleitung. Im Süden wird das Vorhabengebiet von einer Wasserleitung in Südwest-Nordost-Richtung gekreuzt. Beide Versorgungsleitungen werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind die Abgrenzung des Vorhabengebietes in Abstimmung mit den Grenzen der Straßenverkehrsflächen, die im Planausschnitt vorhandenen Gebäude sowie die der Vermessung entnommene mittlere Geländebestandshöhe des Vorhabengebietes, bezogen auf NHN, als Kennzeichnungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag u.a. mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Umsetzung des Baukonzepts,
- Erarbeitung einer qualifizierten Freiflächenplanung zum Bauantrag,
- Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Verlegung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Bereich des Vorhabengebiets,
- Durchführungsverpflichtungen und Fristen,
- Kostenübernahme durch den Eigentümer für die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen.

Mit dem Vorhabenträger werden außerdem öffentlich-rechtliche Verträge über die bauliche Anpassung der Straßenebenenflächen abgeschlossen sowie verbindliche Regelungen zum monetären Ersatz des vorhabenbedingt entfallenden Straßenbaumes und derjenigen beauftragten Ersatzbäume, die im Vorhabengebiet nicht untergebracht werden können, getroffen.

Verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben. Es handelt sich dabei um den Teilbebauungsplan 312 (TB 312), festgestellt am 25. März 1955.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,56 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 3.088 m² (davon neu etwa 184 m²) benötigt. Das Vorhabengebiet umfasst etwa 0,25 ha.

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herstellung und den Rückbau von Straßenverkehrsflächen in den das Plangebiet begrenzenden Straßen Wallstraße und Steinhauerdamm, sowie für die Planung und Herstellung bzw. den Umbau von Sielanlagen und Leitungen im Bereich des Vorhabengebiets, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, der die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger regelt.